

Hotel Citraland Semarang

Berusaha menjadi landmark Semarang

Kalau kita mencari pusat kesibukan dan keramaian di kota Semarang, maka tak pelak lagi, Simpang Lima jawabannya. Namun, disana baru berdiri 2 hotel berbintang 4 dan beberapa pusat perbelanjaan. Untuk meramaikan bisnis perhotelan khususnya hotel bintang empat, di pinggir Jalan Simpang Lima, persis di depan mal Citraland Semarang, pada Nopember 1995 akan dilakukan *soft opening* hotel Citraland berbintang empat.

Menurut Agus J. Alwie, pimpro hotel Citraland Semarang, kebutuhan akan hotel bintang empat cukup tinggi. Hal itu terlihat dari angka okupansi pada kedua hotel bintang empat di Semarang, yakni Graha Santika dan Patra Jasa yang cukup tinggi. Ini yang melatar belakangi dibangunnya hotel Citraland Semarang. "Selain itu lokasi yang baik pada Simpang Lima, akan disayangkan apabila tidak dimanfaatkan secara maksimum," kata Agus. Bukan itu saja, paparnya, hotel ini juga diharapkan menjadi *landmark* di Simpang Lima kota Semarang, seperti Hotel Indonesia yang terkenal dengan bunderan HI-nya.

Mirip dengan hotel Citraland Jakarta, hotel Citraland Semarang walaupun dibangun setelah berdiri malnya, tetap

Dalam penyelesaian akhir

terintegrasi dengan mall yang telah ada. Upaya menarik pengunjung untuk tinggal di hotel ini, tutur Agus, adalah *mix use* antara hotel dengan mall, yang baru pertama di Semarang. Selain dengan desain hotel yang elegan dan kualitas bahan yang dipilih adalah *top class*, hotel Citraland ini menempati lokasi yang *prime*.

Hotel yang menempati lahan seluas 2 ha (termasuk mal) ini, terdiri dari 11 lantai plus 1 lantai besmen. Total luas lantai adalah 18.100 m², terdiri dari 11.600 m² hotel (di luar besmen), 4.900 m² perluasan mal, dan 1.600 m² besmen. Besmen diperuntukan sebagai sarana parkir dan ruang mekanikal. Hotel Citraland Semarang ini terdiri dari 207 kamar yang dilengkapi oleh fasilitas antara lain coffee shop, bar, function room, kolam renang, fitness center.

Tidak seperti hotel bintang empat lain di Semarang, kata Agus, pengelolaan hotel ini dilakukan oleh ahli pengelola hotel dari Hongkong, sama seperti pada Citraland Jakarta. "Kalau disini hotel bintang empat adalah bintang empat internasional, karena

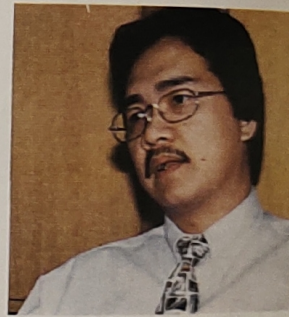
pengelola hotelnya bertaraf internasional," kilahnya.

Desainnya pun berbeda. Diarahkan pada bisnis hotel, dimana orang yang menginap lebih banyak kearah bisnis. "Artinya praktis, fasilitas yang memadai standar bintang empat, suasana ruangan cerah tapi lembut serta bernuansa elegan digabung dengan sentuhan tradisional," papar Agus mantap.

Pelaksanaan pada proyek ini cukup berhati-hati. Dimana semua item pekerjaan ditugaskan kepada kontraktor spesialis. Akan tetapi dalam susunan organisasi



Ir. Edy Tidharso



Agus J. Alwie

proyeknya, masih tetap menggunakan Kontraktor Utama dalam hal ini PT Dimensi Engineering Contractor, yang bertugas melaksanakan pekerjaan struktur atas dan beberapa finising, disamping koordinasi para *Nominated Sub Kontraktor* (NSC). Sedangkan untuk pengawasan di lapangan dilakukan sendiri oleh tim manajemen proyek pemilik proyek.

Hotel berlantai 11 ini memiliki desain yang khas, elegan, menghadap lapangan Simpang Lima, dan tower di tengah. Juga warnanya berani, namun tetap memperhatikan cost yang memadai, dan tidak berlebihan. "Artinya, kalau dianggap cukup pakai besi biasa, tidak perlu pakai *gold plated*, atau pada tempat-tempat yang perlu mahal, memang kita kasih mahal. contohnya, kunci pintu pakai magnetik *card lock*, bukan *punch card lock* yang bersifat mekanikal dan mudah dipalsu, ujanya. Jadi pengaturan cost yang efisien. Selain itu, pemanfaatan ruang yang efisien, tidak boleh ada ruangan yang terbuang," papar Agus.

Aspek fungsi harus baik

Perencanaan suatu hotel, kata Ir. Edy Tidharso - Vice President PT Arkonin, sangat memperhatikan aspek fungsi. "Jadi secara fungsi ia harus dapat beroperasi dengan baik, terutama yang





Ir. Zainingsih D. Indriyanto dan
Ir. Irwan Agustiawan

berhubungan dengan pelayanan, kemudahan tamu datang dan penerimaan di dalam," paparnya. Pelayanannya, harus baik dan harus didukung dengan letak-letak fungsi-fungsi pendukung servis harus tepat. Sehingga, aktivitas karyawan, letak dapur menjadi lebih cepat dan tidak terganggu. Dengan demikian, operasional hotel itu bisa berjalan dengan baik yang juga didukung dengan ME.

Interpretasi dalam arsitektur, adalah pembagian perletakan fungsi-fungsi, terutama sekali kalau hotel meletakkan daerah pelayanan dengan benar. Sehingga, fungsi pelayanan itu berjalan dengan lancar. "Perletakan daerah servis harus tepat, jika salah meletakkan dapur, menyebabkan room servis terlambat, atau fungsi restorannya dan pelayanannya menjadi kurang cepat," ujar Edy sambil menambahkan, "Dan hal itu akan menjadi masalah seumur hidup".

"Perlu disadari, bahwa lahan kita sempit sekali, tapi harus mengakomodir fungsi hotel yang *complicated*. Barangkali trik-trik itu yang memberikan bobot pada perancangan di sini," tuturnya.

Bagaimana agar operasional hotel ini berjalan sebaik-baiknya? Kunci dalam perancangan suatu hotel, terletak pada penempatan fungsi-fungsi. "Jangan sampai salah. Nah, fungsi itu menjadi lebih *complicated* karena lahannya sempit. Kita harus tumpuk-tumpuk vertikal fasilitas tadi," tuturnya.

Untuk memenuhi persyaratan desain dari pihak owner, terutama dalam hal pemanfaatan ruang yang efisien, dapat dilihat dalam penempatan coffee shop.

coffee shop mengambil keuntungan dari lahan yang sempit dan dekat dengan Simpang Lima. Sehingga, kalau ditaruh di atas, pada lantai dua, pandangan di simpang lima menjadi bagus sekali.

Kemudian *porte cochere*-nya dibuat 2 lantai, menjadikan seolah-olah halaman itu milik hotel secara visual, ditambah lagi planter yang rendah 50 cm - 90 cm. "Jadi kesannya halamannya

luas. Padahal halaman (lapangan Simpang Lima-red) itu, kepunyaan kota," tutur Indrasetiadjid sambil tertawa.

"Kebetulan dari segi kerja sama antara owner, proyek manajemen, arsitektur konsultan dan hotel manajemen, cukup bagus diproyek ini. Sehingga pada waktu awal proyek, mereka sudah terlibat untuk mengatur ruang-ruang yang tidak terlalu luas dan cukup terbatas dan bagaimana pengontrolannya sehingga bisa sangat efektif" paparnya.

"Nah, sebagai contoh yang paling gampang, misalnya dari coffee shop hotel, kita bisa memesan orange juice, bisa dihitung berapa menit dia (pelayan hotel-red) mengantarkan ke kamar tamu jika dibandingkan dengan hotel lain," kata Indrasetiadjid. Dalam hal penempatan *main kitchen*, kita tempatkan di lantai satu, dimana ruangnya juga tidak terlalu besar.

Tapi, dengan bantuan hotel manajemen bisa diatur sehingga pas, cukup efisien dan cukup leluasa meletakkan alat-alatnya. "Di situ sebenarnya yang menentukan," ujarnya yakin. Sehingga dari segi pelayanan coffee shop jelas sangat efektif, karena langsung berhubungan dengan coffee shop ini.

Pada lantai bawah mempunyai bar dan public lounge, juga pantry. Disini, untuk operasional vertikal ditunjang oleh lift service, yang bisa terbuka 2 arah, yang dalam kondisi darurat dapat digunakan untuk mengangkut orang. "Penempatan ini yang cukup enak dan bisa dengan leluasa ke arah atas dan ke arah bawah. Juga delivery service ini, bisa dengan mudah menjangkau ruang-ruang typical di *guest room* di lantai berikutnya. Ditambah lagi, peletakan *banquet* di lantai satu, sangat terbantu dengan adanya *main kitchen* ini," kata Indrasetiadjid.

Jadi, disitu kecepatan untuk menghubungi daerah-daerah pelayanan itu. "Memang tidak ada patokan, tapi adanya manajemen hotel ikut terlibat secara tepat, akhirnya bisa tercipta ruang-ruang yang enak," tambah Indra.

Dalam pemilihan material finishing, menurut Edy, tetap memperhatikan kegunaan hotel. Karena ruang yang paling penting sebenarnya dikamar dan lobi, maka material finishing yang mahal difokuskan pada area tersebut. Sedangkan bagian eksterior, menurutnya, relatif hanya sebentar dilihat orang. Untuk dinding eksterior, menurut Indrasetiadjid, dicat dengan warna yang dicari komposisinya sehingga kemana-mana bagus dan serasi

Salah satu kamar dengan nuansa hijau





Ir. Indrasetiadjard



Irzan R. Aziz



S. Yantho

serta kontekstual dengan mal yang sudah ada. "Juga material kaca dari segi warna merupakan warna favoritnya Ciputra," tutur Indra sambil menambahkan, material yang digunakan juga tidak banyak macamnya. "Di sini hanya kita pakai beberapa elemen cladding, kaca reflektif dan *weston west steel* pada daerah mahkota," ungkapnya.

Memakai link-beam

Karena kondisi tanahnya jelek, dimana jika terjadi perbedaan tinggi lantai akan terjadi perbedaan penurunan yang besar dari tanah lempung yang berwarna kehitaman. Maka, pada besmen di daerah antara podium (yang berlantai 3) dengan tower (yang berlantai 10), dipakai *stiftner* (pengaku) dan slope untuk mengurangi *differensial settlement* yang berlebihan. "Jadi ada dinding beton dalam ruangan besmen pada as-as podiumnya," papar insinyur struktur Ir. Zainingsih. D. Indriyanto dan Ir. Irwan Agustiawan dari PT Arkonin.

Kemudian dilanjutkan, struktur yang diterapkan memakai sistem open frame (balok-tiang) beton bertulang K-300, dengan perhitungan dimensi strukturnya dilakukan secara tiga dimensi yang dibantu oleh komputer. "Untuk mengurangi rotasi yang terjadi akibat bentuknya yang menekuk kedalam (seperti bentuk bumerang), maka dipakai link-beam," kata Irwan Agustiawan. Yaitu balok tepi yang relatif lebih kaku dari pada balok di tengah.

Akibat penambahan satu lantai, maka dicoba dilakukan analisa balik terhadap beban yang sudah kita hitung, yang ternyata masih memungkinkan dengan syarat konstruksi yang dipakai pada lantai teratas adalah konstruksi baja, dan dari lantai 3 sampai ke atas dinding yang semula memakai bata merah diganti dengan *celcon* blok. Demikian juga dengan finising dari lantai 3-10 diganti dengan karpet. "Sehingga, secara prinsip beban masih bisa dipenuhi," tuturnya.

Untuk menghindari penurunan tanah atau kelongsoran akibat pengalihan besmen terlalu dekat dengan mal yang beroperasi, maka pada saat penggalian besmen ini menggunakan soldier pile. Tiang pancang untuk pondasi dipakai 45x45 cm dengan kedalaman 35 m, dan kapasitas per tiang 110 ton.

Kendala tenaga kerja

Diungkapkan Irzan R. Aziz - Resident Engineer PT Karya Andarila yang ditemui *Konstruksi* di lapangan, secara prinsip sistem pengelolaan proyek yang diterapkan adalah project management yang ditangani oleh tim in-house pemilik proyek. Organisasi tim in-house ini, menurutnya, cukup ramping, yakni masing-masing disiplin memiliki dua orang insinyur sehingga total staf berjumlah 9 orang.

Mengenai rampingnya organisasi tim project management, menurut Irzan, pertama, karena tim karya Andarila hanya melakukan pengawasan langsung pada Dimensi Engineering Contractor selaku

kontraktor utama. Sementara koordinasi para NSC merupakan tanggung jawab kontraktor utama. Kedua, karena tidak melakukan pengawasan pekerjaan di lapangan sampai detail. Konsep pemeriksaan yang dilakukan di sini, papar Irzan, adalah secara random.

"Bila ada 10 pekerjaan, hanya tiga pekerjaan yang kita periksa, dan bila ternyata ketiga pekerjaan itu salah, maka kesepuluh pekerjaan itu kita anggap salah," jelasnya sambil menambahkan, "Kita melakukan itu karena berasumsi kontraktor secara mandiri dapat menjaga kualitasnya. Disamping itu, kita juga menganggap kontraktor sebagai mitra dan menekankan pada personal approach. Jadi pengawasan di sini, bukan seperti antara polisi dan maling." Menurut Irzan, dalam pengawasan ini yang menjadi fokus utama adalah kualitas, sebagaimana halnya dengan proyek-proyek Ciputra Group yang lain. "Kita berharap, kontraktor dapat mengikuti irama kita," ujarnya.

Dalam hal kualitas, diakuinya, dijumpai kesulitan mendapatkan hasil yang optimal. Hal tersebut, terutama berkaitan dengan keterbatasan tenaga kerja, khususnya lokal. "Kita mengatasinya dengan meminta kontraktor untuk menambah tenaga pengawasan," paparnya.

Kendala tenaga kerja tersebut dibenarkan oleh S. Yantho - Manajer Proyek dari PT Dimensi Engineering. Semula, ungkapnya, mereka tidak menduga akan mengalami masalah tersebut, mengingat ke-

Penambahan struktur atas dengan struktur baja.



banyakan tukang yang bekerja dari Jakarta berasal dari daerah. "Di sini, bisa dibilang setiap hari Minggu umumnya vakum karena tukangnya libur. Selain itu di hari biasapun jam kerjanya terbatas. Mungkin karena tidak merantau, motivasi untuk mendapatkan hasil sebesar-besarnya agak kurang," ujar Yantho yang ditemui Konstruksi di lapangan.

Untuk mengantisipasi hal demikian, lanjutnya, mereka menambah sekitar 10 hingga 20 persen jumlah tenaga kerja dari kebutuhan yang sesungguhnya, agar tidak terjadi penurunan kemajuan pekerjaan di lapangan. Menurutnya, kendala tersebut tidak hanya dihadapi oleh Dimensi tetapi juga NSC lain. Lingkup kerja Dimensi di proyek ini, adalah menangani pekerjaan struktur atas mulai dari lantai dasar ke atas dan beberapa pekerjaan finising. Selain itu, Dimensi yang menjadi kontraktor utama juga menjadi koordinator para NSC. Menurut Yantho, jumlah NSC yang terlibat di proyek ini adalah 13 kontraktor.

Hal lain yang juga merupakan tantangan di proyek ini, menurut Yantho, berkaitan dengan lokasi tapak yang berada di Jalan Simpang Lima yang merupakan pusat kesibukan kota Semarang. Disamping faktor mal yang tidak boleh terganggu selama pelaksanaan konstruksi hotel, dan keterbatasan luas tapak, membuat ruang gerak kontraktor terbatas.

"Karena faktor-faktor tersebut, pengaturan berbagai hal menjadi hal yang utama di sini. Setiap pekerjaan harus terlebih dulu dibuatkan metodenya dan dimintakan persetujuannya kepada tim Karya Andarila," ujarnya sambil menambahkan, "Dalam metoda tersebut termasuk rencana pengiriman, dan bagaimana menangani material tersebut, setelah tiba di lapangan, mengingat lahan yang terbatas. Pengaturan pengiriman material menjadi hal yang sangat penting. Setiap material yang datang sedapat mungkin langsung dikerjakan sehingga tidak menumpuk di lapangan, karena tempat tersebut akan digunakan untuk menyimpan material lain."

Demikian juga dengan pengecoran, lanjutnya, umumnya tidak dilakukan pada malam minggu dan hari Minggu yang merupakan jam-jam sibuk mal. "Kalaupun dilakukan pada hari tersebut, dilakukan setelah jam 22.00," tambah Yantho. Selain itu, bila ada acara-acara khusus, seperti upacara 17 Agustus, kegiatan proyek juga harus menyesuaikan.

Penambahan satu lantai

Yang agak berbeda dari proyek lain, ujar Irzan, adalah hotel berdiri di atas sebagian

Hubungan antara kolom baja dengan lantai terakhir dengan angkur hilty

dari utilitas mal. "Oleh karena itu, kita harus memindahkan utilitas seperti water tank, genset, STP, ruang pompa dan membangun di tempat baru, sementara operasi mal tidak boleh terganggu. Hal ini memerlukan pemikiran tersendiri, perlu metoda konstruksi yang dipersiapkan," paparnya sambil menambahkan, dalam pelaksanaannya pekerjaan tersebut berjalan relatif mulus.

Menurut kontrak awal, sebagaimana diungkapkan Yantho, pekerjaan konstruksi sebetulnya sampai September 1995. Karena ada penambahan satu lantai, maka pihaknya minta pertambahan waktu tiga bulan, yakni hingga Desember 1995. Namun begitu, ujar Irzan, soft opening dilakukan tanpa menunggu pelaksanaan konstruksi selesai seluruhnya, karena ada target tertentu yang harus dipenuhi.

"Yang juga menonjol dalam pengelolaan proyek ini, adalah keputusan-keputusan agar target tetap terpenuhi, sekalipun ada penambahan ataupun modifikasi. Untuk itu kita banyak melakukan diskusi secara detil dengan kontraktor," ujarnya. Misalnya, adanya penambahan satu lantai, setelah pengecoran lantai atas selesai. "Sebagai konsekuensinya waktu penyelesaian mundur, tapi kita harus tetap memenuhi target soft opening," tambahnya.

Menurut Yantho, ketika soft opening nanti, pekerjaan luar lantai 9 ke atas menggunakan gondola, mengingat tower crane dan scaffolding sudah diturunkan. Untuk memungkinkan adanya penambahan lantai tersebut, ujar Irzan, ada bagian dari struktur yang harus diringkaskan. Dalam hal ini, dinding lantai 6 ke atas yang semula direncanakan dengan batu bata diganti celcon. Sementara itu, lanjut Yantho, hubungan antara lantai tambahan dan lantai terakhir menggunakan angkur Hilty, sebagaimana yang diusulkan perencanaan.

Sementara itu, untuk mengkoordinasi pekerjaan NSC, terutama mekanikal elektrik, ujar Ir. Radianto Wahyudi -



Koordinator M&E dari PT Dimensi Engineering, dengan cara membuat *composit drawing* dan melakukan rapat seminggu sekali, mengingat demikian banyak instalasi M&E pada suatu hotel. Namun begitu, dalam pelaksanaan, bentrokan masih juga terjadi, terutama bila ada keputusan baru. "Bila terjadi hal demikian, kita atasi di lapangan. Tentunya kita membuat gambar baru dan meminta persetujuan karya Andarila," ujarnya. □ Ridwan

Pemilik:

PT Karya Andarila, Ciputra Group
Manajemen Proyek:
PT Karya Andarila
Konsultan Perencana:
PT Arkonin (Arsitektur, Struktur, M&E)
PT Grahacipta Hadiprana (Interior)
PT Davis Langdon & Seah Indonesia (QS)
MDI, Hongkong (Penerangan)

Kontraktor:

PT Dimensi Engineering Contractor (Kontrak Utama)
PT Nusa Raya Cipta (Tiang Pancang)
PT Jaya Konstruksi (Pekerjaan Substruktur)
PT Jaya Teknik Indonesia (AC&V, telepon)
PT Hardi Agung Perkasa (Fire Protection)
PT Jaga Citra Inti (Elektrikal)
PT Jaya Kencana (Elevator)
PT Indal Citra Maspion (Jendela Aluminium)
PT Surya Pertiwi (Saniter)
CV Jaya Abadi (ironmongery)
PT Tebing Baja kekar (Genset)
PT Pola Gondola Adiperkasa (Gondola)
CV Indo Djati (Pekerjaan Interior)
CV Universal (Karpet)
PT Hasta Anugrah Sejati (Furnitur Lepas)
PT Mastrada Surya (Peralatan Laundry)